

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 CU GARAJ ÎNGLOBAT ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, str. Tarla 7, Parcela 7/486, TÂRGOVIȘTE – beneficiar Iosif Petre**

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. ROLUL RLU

**1.1.** Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

**1.2.** Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

**1.3.** RLU aferent **PUZ "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 CU GARAJ ÎNGLOBAT ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, STR. TARLA 7, PARCELA 7/486, TÂRGOVIȘTE constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre CLMT.

**1.4.** Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.

#### 2. BAZA LEGALA A ELABORARII RLU AFERENT PUZ

**2.1.** Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- **Legea nr. 242 din 23 iunie 2009 privind aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;**
- **Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;**
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru MUNICIPIUL TARGOVISTE, JUDETUL DAMBOVITA** aprobat de CLMT ;

### **3. DOMENIUL DE APLICARE.**

**3.1.** Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din:

**3.1.1.** Parcela cu suprafata de **1968 mp, NC 85051**, proprietate privata persoana fizică Petre Iosif, situata in Municipiul Targoviste, ca urmare a **dovezii titlului de proprietate asupra terenului: Contract de vânzare- cumpărare cu încheierea de autentificare nr. 1410 din 11 noiembrie 2019.**

**3.1.2.** Amplasamentul are posibilitatea accederii la un drum de categoria V cu care se învecinează pe latura de sud, drum ce se continuă din strada Crișan.

**3.2.** Categoria de folosinta a terenului este «arabil».

**3.3.** Functiunea propusă pentru zona studiată este "locuinta individuală si functiuni complementare".

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### **4. reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

**4.1.** Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenul studiat se face ținând cont de legislația specifică pentru protejarea siturilor arheologice și pentru protejarea mediului, precum si reglementarilor PUZ aprobat;

**4.2.** Schimbarea destinatiei terenului agricol din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4.** din RGU si a prevederilor din plansei " Reglementari urbanistice - Zonificare".

### **5. reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.**

**5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale previzibile** se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 10** din RGU.

Parcela care face obiectul studiului **nu este supusa riscului de inundabilitate cauzat de paraul lazul Morilor**, conform concluziilor studiului geotehnic.

**5.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri antropice** se interzice. In zona studiată, studiul geotehnic nu indica riscuri antropice.

#### **Utilizari permise cu conditii :**

- Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 cu completarile ulterioare si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor plansei "Reglementari urbanistice - Zonificare" si se vor lua masuri pentru protejarea clădirilor de pe parcelele învecinate.

**5.3. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edililar** corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU si plansei " Reglementari - echipare tehnico edililara ".

## **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

a. Zona studiată în PUZ are funcțiunea dominantă TAGR- terenuri agricole rezervate pentru locuințe.

b. Tipul de locuire în zona studiată: urban, în clădiri cu regim de înălțime P+M (h maxim = 10 m), cu regim de construire individual (unifamilială).

## ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE D+P+1 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

### Cap. 1 - Generalități

**Art.1. Funcțiunea dominantă** a zonei studiate este "TAGR- terenuri agricole rezervate pentru locuințe".

**Art.2. Funcțiuni complementare și compatibile admise** pe parcelele cu funcția de locuire : echipamente edilitare, spații verzi difuze, circulație carosabilă și pietonală, platforme parcare/garare, garaje, anexe, platforme precolectare deseuri, foisor, terase acoperite ;

**Art.3. Funcțiuni interzise:** servicii, comerț, alimentație publică și activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

### Cap. 2 – utilizare funcțională

**Art.4. Utilizările permise ale terenului și clădirilor**

**a. Activități preponderente** pe parcela:

- Locuire ca activitate preponderentă pe parcela - pondere maxim 30 % din SD;
- Ocupații relaxante : îngrijirea spațiilor verzi amenajate pe parcela, activități de bricolaj, activități relaxante, terase, foisoare, etc.;

**b. Activități complementare și compatibile** cu funcțiunea de bază pe parcela; aceste activități pot ajunge la maximum 30% din SD a clădirii și se desfășoară în conformitate cu reglementările CLMT.

**b.1. Funcțiunile complementare locuinței:**

- spații verzi, pentru joacă și agrement ( recreere ) ;
- alei carosabile, alei pietonale, parcaje, garaje ( circulație și staționare auto);
- alimentare cu apă și evacuarea apelor uzate ( în sistem centralizat ) ;
- alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații ;
- salubritate și igiena urbană ( platforma de depozitare provizorie a deșeurilor menajere);

**b.2. Funcțiunile compatibile cu locuirea la nivelul parcelei** , sunt următoarele :

- parcare și/sau garare;

**Art.5. Utilizări permise cu condiționari :**

- se admit funcțiuni profesionale, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **mai mult de 30% din suprafața desfasurată a clădirii respective**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de **1** autoturism, să nu fie poluant, să nu aibă program prelungit peste orele **20.00** și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

**Art.6. Utilizări interzise**

Se interzic următoarele utilizări:

- orice construcție sau amenajare (construcții provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze integritatea și funcționalitatea spațiului public, zona drumului de cat. V, propus spre modernizare prin transformarea lui într-un profil stradal de cat. a III-a de deservire locală.
- activități industriale și atelierele meșteșugărești, de depozitare;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

### **Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**Amplasarea construcțiilor**, în funcție de destinația acestora, în cadrul zonei studiate se face conform **anexei nr. 1** din RGU și planșei nr. 2 " Reglementări urbanistice- zonificare ".

**Art.7. Orientarea față de punctele cardinale** : conf. **art. 17** și **anexa nr. 3** din RGU.

Construcțiile de locuințe se orientează astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoțirii minime de  $1 \frac{1}{2}$  h la solstițiul de iarnă în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

**Art.8. Amplasarea față de drumurile publice** : conf. **art. 18** din RGU.

Toate construcțiile și amenajările vor fi astfel amplasate încât să nu afecteze buna desfășurare a circulației rutiere și pietonale pe drumul de cat. V, propus spre modernizare prin transformarea lui într-un profil stradal de cat. a III-a de deservire locală, din care se asigură accesul la locuințele riverane.

**Art.9. Amplasarea față de aliniament** : conform **art. 23** din RGU.

Se va respecta retragerea de la aliniamentul drumului de cat.V propus spre modernizare prin transformarea lui într-un profil stradal de cat. a III-a de deservire locală(10.00m) cu minim **7,00m**. (conform planșei de reglementări).

**Art.10. Amplasarea în interiorul parcelei** : conform **art. 24** din RGU și planșei nr.2 (zona edificabilă propusă).

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor conform prevederilor Codului Civil actualizat și normelor de protecție contra incendiilor, (**asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri la cel puțin o fatadă vitrată**), a normelor de însoțire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivitatilor.

În relație cu limitele laterale ale parcelei care face obiectul PUZ, locuința va fi amplasată cu respectarea distanțelor minime de : 6,00 m la est și 7,68 m la vest.

În relație cu aliniamentul posterior al loturilor, clădirile se amplasează obligatoriu la distanța de minim 30,83 m față de limita proprietății. (conform planșei de reglementări).

În zona studiată se vor respecta alinierea tradițională, astfel:

- mobilarea centrată pe parcelă se va face cu respectarea Codului Civil și a însoțirii minime obligatorii, conform legii.

**Art. 11. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- regimul de înălțime maxim admis este P+1E;  
- nivelul maxim de înălțime admis în regulament este de 8 m la cornișă și 10 m la coamă (în raport cu cota terenului la stradă) ;

**Art. 12. Împrejmuirile**

Împrejmuirea la stradă- h max.2.00m (propus gard metalic transparent pe soclu de beton-cca.60cm) se va realiza pe noul aliniament propus, stabilit după cedarea către domeniul public a cei cca. 105mp din proprietatea analizată pentru

modernizarea și transformarea drumului de acces de cat. V în drum de cat. III, cu un profil transversal de 10 m. Cu o retragere de 3,19m din colțul sud-vestic și 4,12m retragere din colțul sud-estic al limitei actuale a terenului, deschiderea la stradă propusă va fi de cca. 34,58ml. Porțile împrejuririi situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Pentru împrejurirea perimetrală spre vecini se propune un gard opac, de cca.2.00m înălțime, ce cumulează pe toate cele trei laturi cca.163 ml.

### **Art. 13. ocuparea terenului**

- Se admite un POT maxim de 15 % și un CUT de maxim 0,30.

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min 2,5 metri, acces derivat dintr-o circulație publică in mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

#### **8. reguli cu privire la echiparea edilitara.**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura in mod special evacuarea rapidă si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile înierbate;
- toate noile branșamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulațiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

#### **9. integrarea volumetrică și de imagine.**

- - construcțiile noi vor fi integrate volumetric clădirilor existente și integrate ca volumetrie și imagine cartierului nou constituit din lungul lazului Morilor. Clădirea va respecta principiile generale ale arhitecturii de locuit din zona veche a Târgoviștei : volum compact, cu posibilitatea practicării de logii, bovindouri, acoperiș cu patru ape, fără excese volumetrice, de textură și culoare, fațade zugrăvite alb.

Întocmit: Arh. Petru Andrei Mihăilescu

Coordonator de specialitate: Arh. Doina Petrescu